REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/7798/2023 **ACJC/903/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 3 JUILLET 2023

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 juin 2023, comparant par Me Pascal JUNOD, avocat, rue de la Rôtisserie 6, case postale 3763, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

VILLE DE GENEVE, p.a. et représentée par GERANCE IMMOBILIERE MUNICIPALE, rue de l'Hôtel-de-Ville 5, case postale 3983, 1211 Genève 3, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 3 juillet 2023

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties, portant sur la location d'un dépôt n° 1_____ au 2ème sous-sol de l'immeuble sis rue 2_____ no. _____ à Genève, et de deux places de stationnement n° 3_____ et 4_____ situées au 3ème sous-sol de l'immeuble sis rue 2_____ no. _____;

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 93 fr. par mois pour le dépôt et à 200 fr. pour chacune des places de stationnement;

Qu'à la suite d'une vaine mise en demeure du 23 novembre 2022, la bailleresse a, par avis officiel du 13 janvier 2023 résilié le contrat de bail pour le 28 février 2023;

Que le dépôt et les places de stationnement n'ont pas été restitués par la locataire;

Que, par requête déposée le 14 avril 2023 au Tribunal des baux et loyers, la bailleresse a requis l'évacuation de la locataire, assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, par la procédure de protection de cas clair;

Qu'à l'audience du 8 juin 2023 devant le Tribunal, la bailleresse a persisté dans ses conclusions;

Que la locataire a déposé des pièces et déclaré que la dette avait été réglée;

Que la cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience;

Que, par jugement JTBL/479/2023 rendu le 8 juin 2023, le Tribunal a déclaré irrecevables les pièces adressées par la locataire par courrier du 8 juin 2023 (ch. 1 du dispositif), condamné la locataire à évacuer de sa personne et de ses biens et de tout tiers le dépôt et les places de stationnement en cause (ch. 2), a autorisé la bailleresse à requérir l'évacuation par la force publique de la locataire dès l'entrée en force du jugement (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5);

Vu le recours expédié le 26 juin 2023 à la Cour de justice par A_____ contre ce jugement;

Qu'elle a conclu à l'annulation du jugement précité et, subsidiairement, à ce que la procédure soit suspendue jusqu'à droit jugé sur la requête en contestation de congé;

Que A_____ a préalablement requis la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal des baux et loyers;

Qu'invitée à se déterminer, la bailleresse s'est, par courrier du 30 juin 2023, rapportée à justice;

Que les parties ont été avisées par plis du greffe du 3 juillet 2023 de ce que la cause était gardée à juger sur effet suspensif;

Considérant, **EN DROIT**, que dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC);

Que lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC); que la procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b CPC);

Que les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2);

Que si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle a été estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1);

Qu'en l'espèce, la valeur litigieuse s'élève à 2'958 fr. (493 fr. de loyer pour le dépôt et les 2 places de stationnement x 6 mois = 2'958 fr.), de sorte que la voie de l'appel n'est pas ouverte;

Que seule la voie du recours est ainsi ouverte (art. 309 let. a et 319 let. a CPC);

Que le recours ne suspend pas la force de chose jugée, l'instance d'appel pouvant suspendre le caractère exécutoire (art. 325 al. 1 et 2 CPC);

Que l'instance de recours est habilitée à décider d'office ou sur requête de suspendre le caractère exécutoire (cf. JEANDIN, in Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., n. 6 ad art. 325 CPC);

Qu'en la matière, l'instance d'appel dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 137 III 475 consid. 4.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A_403/2015 du 28 août 2015 consid. 5; 5A_419/2014 du 9 octobre 2014 consid. 7.1.2);

Que, selon les principes généraux, l'autorité procède à une pesée des intérêts en présence et doit se demander, en particulier, si la décision est de nature à provoquer une situation irréversible; qu'elle prend également en considération les chances de succès du recours (arrêts du Tribunal fédéral 4A_337/2014 du 14 juillet 2014 consid. 3.1; 4D_30/2010 du 25 mars 2010 consid. 2.3);

Qu'en l'espèce, la bailleresse s'est rapportée à justice concernant la demande d'octroi de l'effet suspensif au recours, de sorte qu'il se justifie de faire droit à la requête de la locataire;

Qu'en conséquence, la requête de la recourante sera admise.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente de la Chambre des baux et loyers :

Suspend le caractère exécutoire des chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement JTBL/479/2023 rendu le 8 juin 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7798/2023-24-SE.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Indications des voies de recours :

La présente décision, incidente et de nature provisionnelle (137 III 475 consid. 1) est susceptible d'un recours en matière civile, les griefs pouvant être invoqués étant toutefois limités (art. 98 LTF), respectivement d'un recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 à 119 et 90 ss LTF). Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.